

<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Gremium:	<b>Ortschaftsrat Durlach</b>
STADT KARLSRUHE Stadtamt Durlach	Termin: TOP:	<b>01.04.08</b> <b>1</b>
	Verantwortlich:	<b>öffentlich</b> <b>Stadtplanungsamt/ Zentraler Juristischer Dienst</b>
<b>Thema:</b> <b>Bebauungsplan "Ecke Rommelstraße/Badener Straße", Karlsruhe-Durlach, Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB</b>		

I.

Für einen Teil des Gebiets gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 614 „Nutzungsartfestsetzung“ vom 22.02.1985. Danach ist für die Grundstücke der Badener Straße 34 bis 48 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO 1977 festgelegt. Abweichend hiervon sind der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. Für das Eckgrundstück Rommelstraße Badener Straße gibt es noch keinen Bebauungsplan. Dieses ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Westlich schließt der Bebauungsplan Nr. 736 „Basler-Tor- Straße / Badener Straße“ vom 10.08.2001 an, der im Anschluss an das Plangebiet Gartenland festsetzt. Auf der anderen Straßenseite der Badener Straße legt der Bebauungsplan Nr. 614 Reines Wohngebiet fest. Nördlich und südlich schließen Allgemeines Wohngebiet an.

Für das Gebiet jenseits der Badener Straße läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren mit dem Ziel, die qualitätsvolle Bebauung im Hanggebiet Durlach zu sichern.

Die bauliche Nutzung im Plangebiet entspricht mit einer Ausnahme der Nutzung eines "Reinen Wohngebietes". Lediglich bezüglich des Gebäudes Badener Str. 34 gab es eine "Ausnahme-Genehmigung" für ein "Gästehaus", die jedoch zwischenzeitlich baurechtlich erloschen ist, da von dieser ursprünglich genehmigten Nutzung kein Gebrauch gemacht worden ist. Allerdings gingen von diesem Gebäude in der Vergangenheit im Hinblick auf (nicht genehmigte) Nutzungen ohne Wohncharakter über einen längeren Zeitraum hinweg nachhaltige städtebaulich relevante Beeinträchtigungen gegenüber der umgebenden Wohnbebauung aus, die den Charakter des Plangebietes als "Wohngebiet" ernsthaft gefährdet haben.

Das Gebäude Badener Str. 34 wird derzeit baulich nicht genutzt und es bestehen ernsthafte Anhaltspunkte dafür, dass auch in Zukunft für das Gebäude eine tatsächliche Nutzung ohne Wohncharakter angestrebt wird, die zu städtebaulich empfindlichen Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung führen dürfte.

Vor diesem Hintergrund wird mit der Bebauungsplanung das städtebaulich erforderliche Planungsziel verfolgt, dem jetzt schon bestehenden Charakter des Plangebietes entsprechend Rechnung zu tragen und dieses Gebiet künftig als "Reines Wohngebiet" - ohne Ausnahmefestsetzungen - allgemein festzusetzen und damit soziale Wohnstrukturen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass mit Blick auf die beschränkte Ausdehnung des Plangebiets

Nutzungen ohne Wohncharakter "relativ schnell" zu einer städtebaulich gravierenden Veränderung des Gebietscharakters (Wohngebiet) führen können.

Der Bebauungsplan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan. Maßgebend für die Abgrenzung ist der beiliegende Lageplan des Stadtplanungsamtes/Vermessung, Liegenschaften, Wohnen.

## II.

Am 31.03.2008 musste sich der Verwaltung und dem Oberbürgermeister aufgrund von glaubhaften konkreten Hinweisen der Verdacht aufdrängen, dass von Seiten eines Grundstückseigentümers im Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes bereits am 01.04.2008 eine Nutzung aufgenommen und/oder geduldet werden sollte, die dem beabsichtigten Planungsziel „Reines Wohngebiet“ eindeutig widerspräche. Um hier alle bauplanungsrechtlichen Mittel gegen auch nur faktische Nutzungen, die die Umsetzung des künftigen Bebauungsplanes verhindern oder maßgebend erschweren können, zur Verfügung zu haben, konnte die Beschlussfassung durch den an sich zuständigen Planungsausschuss nicht abgewartet werden. Der Oberbürgermeister war gemäß § 43 Absatz 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg ermächtigt, den Aufstellungsbeschluss an Stelle des Planungsausschusses im Wege der Eilentscheidung zu fassen.

Für den zwar unwahrscheinlichen Fall, dass die Eilkompetenz des Oberbürgermeisters in vorliegendem Fall angezweifelt und/oder verneint würde, soll vorliegend, quasi hilfsweise, ein entsprechender Beschluss des Planungsausschusses dennoch konstitutiv gefasst werden.

Dem Ortschaftsrat wird daher empfohlen, zu beschließen, für den Bereich „Ecke Rommelstraße / Badener Straße“, Karlsruhe - Durlach, einen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes sichert die Planung und bildet die **Voraussetzungen** für folgende nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mögliche Maßnahmen:

- Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung der Planung durch den Gemeinderat (§ 14 BauGB)
- Zurückstellung von Baugesuchen bis zur Dauer von 12 Monaten (§ 15 Abs. 1 BauGB)
- Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung (§ 33 BauGB)

### **B e s c h l u s s :**

**Für den Fall, dass die Voraussetzungen gemäß § 43 Absatz 4 Gemeindeordnung Baden-Württemberg für die Eilentscheidung des Oberbürgermeisters vom 31.03.2008, mit der dieser den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Absatz 1 BauGB zum Bebauungsplan „Ecke Rommelstraße / Badener Straße“, Karlsruhe Durlach, gefasst hat, nicht vorgelegen haben, empfiehlt der Ortschaftsrat Durlach, dem an sich zuständige Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Ecke Rommelstraße / Badener Straße“, Karlsruhe - Durlach aufzustellen.**

**Daneben empfiehlt der Ortschaftsrat dem Planungsausschuss der Stadt Karlsruhe, die nach § 3 BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung in Form einer Darlegung im Amtsblatt der Stadt Karlsruhe durchzuführen.**

**Der Planbereich ist aus dem einen Bestandteil dieses Beschlusses bildenden Plan vom 26.03.2008 ersichtlich.**